

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称：位于成武县古城东街南侧一处涉案房地产评估项目

估价委托方：成武县人民法院技术室

受理委托方：山东宏远房产评估有限公司

估价人员：聂钟伟、牛艳争

估价作业日期：二〇一七年八月九日至二〇一七年九月二十八日

报告编号：鲁宏房估字第（201709104）号





第一章 致估价委托方函

成武县人民法院技术室：

受贵院委托，我评估公司对位于成武县古城东街南侧李青红所拥有的一处涉案房地产价格进行了评估分析与测算，现将评估结果及主要评估过程报告如下：

一、估价对象：房屋所有权人：李青红。房屋座落：成武县古城东街南侧。房屋总建筑面积为 280.82 平方米。房屋用途：商业。房屋结构为砖混结构。房屋共三层、估价对象位于一至三层。房屋建成于 2003 年。土地使用权取得方式为国有划拨。

二、估价目的：评估涉案状态下的房产市场价值，为司法裁定提供价值参考依据。

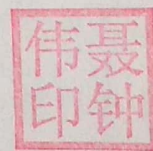
三、估价时点：二〇一七年八月九日（现场查勘之日）

四、估价方法：根据估价目的，采用市场比较法进行评估。

五、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价经验，确定委估房产在估价时点的评估结果为人民币 1379463 元。

大写人民币：壹佰叁拾柒万玖仟肆佰陆拾叁元整。

法定代表人签章：



山东宏远房产评估有限公司

二〇一七年九月二十八日





第四章 房产估价结果报告

一、委托估价方：

成武县人民法院技术室

二、受理估价方：

- 1、估价机构：山东宏远房产评估有限公司。
- 2、法定代表人：聂钟伟。
- 3、地址：菏泽市中华西路桑盾商务中心 412 室。
- 4、资格等级：贰级
- 5、证书编号：鲁评 172003

三、估价对象：

（一）、权益状况：

房屋所有权人李青红。土地所有权为国家所有，土地使用权人为李青红。

（二）实物状况：

估价对象房屋共三层、估价对象位于一至三层。楼房结构为砖混结构。普通装修，地面为水磨石地面，窗为铝合金窗。厨房为瓷砖贴面。土地使用权人为李青红，土地取得方式为国有划拨。

四、估价目的：

评估涉案状态下的房产市场价值，为司法裁定提供价值参考依据。

五、估价时点：

二〇一七年八月九日（现场查勘之日）

六、价值定义：





委估对象于估价时点涉案状态下的市场价值。

七、评估依据：

- 1、国家、省、市有关房产法律、法规；
 - (1)、《中华人民共和国城市房产管理法》；
 - (2)、《房产估价规范》
 - (3)、《山东省城市房产交易管理条例》；
- 2、委托方提供的有关资料
 - (1)、成武县人民法院评估委托书；
 - (2)、《房屋所有权证》
- 3、估价机构和估价人员掌握及平时搜集的资料；
- 4、现场勘察记录

八、估价原则：

房产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列5项：

- 1、遵循独立、客观、公正原则是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。
- 2、遵循合法原则，要求房产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。
- 3、遵循最高最佳使用，要求房产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。
- 4、遵循替代原则要求房产估价结果不得明显偏离类似房产在同等条件下的正常价格。





5、遵循估价时点原则要求房产估价结果应是估价对象在估价时点上的客观合理价格或价值。

九、估价方法：

(一)、估价方法：

考虑到目前市场上类似物业交易实例较多，故采用市场比较法评估。

(二)、估价方法定义：

所谓市场比较法，就是在求取估价对象房产的价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似房产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房产已知价格，修正得出估价对象房产的价格的一种估价方法。

其计算公式如下：

估价对象房产价格 = 比较实例房产价格 × 交易情况因素修正 × 交易日期因素修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正。

十、估价结果：

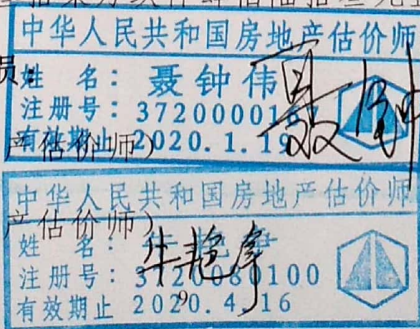
评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合评估经验，选用适宜的估价方法，在实地勘察、综合分析影响该房产价格因素的基础上，经认真分析测算，确定委估房产在估价时点的价值为人民币 1379463 元。

大写人民币：壹佰叁拾柒万玖仟肆佰陆拾叁元整。

十一、房产估价人员

聂钟伟（注册房

牛艳争（注册房





十二、房产变现能力分析

变现能力是指假定估价对象在估价时点被处置转换为现金的可能性。估价对象为涉案房产，市场诉求面相对一般性房产较窄，故在短期快速处置时可能实现的价格一般比公开市场价格要低约 20%。

另外，处置房产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，还要支付拍卖佣金、营业税及部分手续费。

十三、估价作业日期：

二〇一七年八月九日至二〇一七年九月二十八日

十四、估价报告应用的有效期：

自本报告完成之日起一年内有效。

